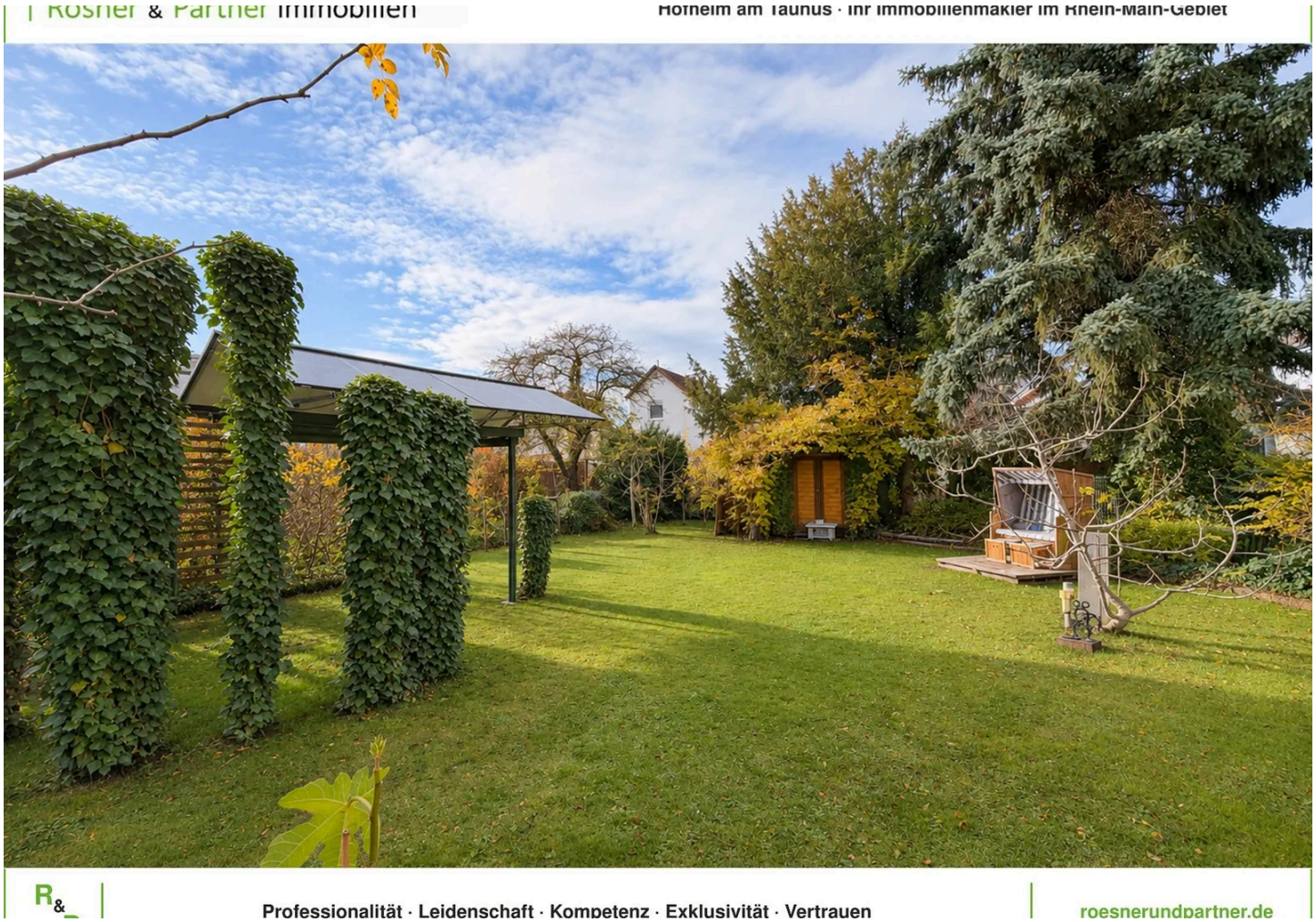

Objekt-Nr. 10465

65428 RÜSSELSHEIM

Platz zum Wachsen! - modernisiertes EFH mit SW-Garten - PV-Anlage - Erweiterung nach § 34 (BauGB)

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 126,35 m²	ca. 532 m²	5	595.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**595.000 €**
Wohnfläche	**ca. 126,35 m²**
Zimmer	**5**
Nutzfläche	**ca. 61,74 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 532 m²**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**2023**
Baujahr	**1904**
Zustand	**Modernisiert**
Unterkellert	**Ja**
Schlafzimmer	**3**
Badezimmer	**1**
Terrassen	**1**
Bad mit	**Dusche, Wanne, Fenster**
Küche	**Einbauküche**

Gäste-WC	**Ja**
Wasch-/Trockenraum	**Ja**
Gartennutzung	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 % inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer**
Carport · Anzahl	**3**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**04.08.2035**
Ausstellungsdatum	**05.08.2025**
Endenergieverbrauch	**126,6 kWh/(m²a)**
Mit Warmwasser	**Nein**
Energieeffizienzklasse	**D**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Herr Björn Rösner
Tel. 06192 8079165
info@roesnerundpartner.de



Garten mit Hütte

Objektbeschreibung

Ihr neues Schmuckstück – einziehen und wohlfühlen!

Dieses charmante freistehende Einfamilienhaus wurde 1904 in ruhiger Lage erbaut und befindet sich in einem sehr guten technischen Zustand. Es wurde regelmäßig modernisiert und instand gehalten. Hinter der historischen Klinkerfassade erwartet Sie moderner Wohnkomfort, dem Sie nur noch Ihre persönliche Note verleihen müssen.

Durch das elektrische Hoftor fahren Sie komfortabel auf Ihr Grundstück bis zum Carport im hinteren Bereich der Einfahrt. Vor dem Carport finden dann noch zwei bis drei weitere Fahrzeuge ausreichend Platz.

Der rückwärtige Bereich des Hauses ist als gemütlicher Freisitz konzipiert. Im Sommer können Sie hier mit Familie und Freunden unter einem Sonnensegel an einem großen Tisch schöne Stunden verbringen. Der gepflegte, fast uneinsehbare Südwestgarten schließt sich direkt an den Freisitz an. Auf der großen Rasenfläche können Kinder ausgelassen spielen, Büsche und Beete laden zum Gärtnern ein. Für die Bewässerung gibt es einen eigenen Brunnen. Das ca. 16 m² große Gartenhaus bietet verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten. Es dient wahlweise als Stauraum für Fahrräder und Gartengeräte, bietet Platz für gesellige Abende oder wird zu Ihrem gemütlichen Rückzugsort.

Vorbei am Freisitz gelangen Sie zum Eingang Ihres neuen Zuhauses. Beim Betreten des Hauses wird Ihnen gleich die angenehme Deckenhöhe von ca. drei Metern positiv auffallen, die den Räumen Großzügigkeit, Luft und Helligkeit verleiht. Im Erdgeschoss liegt die voll ausgestattete Wohnküche mit Platz für einen kleinen Esstisch. Denkbar ist auch, die Küche mit dem ca. 37 m² großen Wohn- und Esszimmer zu verbinden, sodass Kochen und Geselligkeit zusammenkommen. Ein weiteres Zimmer auf dieser Ebene mit ca. 12 m² eignet sich als Gäste- oder Arbeitszimmer.

Herr Björn Rösner
Tel. 06192 8079165
info@roesnerundpartner.de

Über die stilvolle Holztreppe gelangen Sie ins Dachgeschoss. Auf halber Höhe liegt, wie bei Häusern dieses Baujahrs üblich, das modernisierte Gäste-WC.

Im Dachgeschoss finden Sie drei gut geschnittene Zimmer. Das Hauptschlafzimmer ist ca. 26 m^2 groß und lädt mit seiner gemütlichen Atmosphäre zum Wohlfühlen ein. Die beiden anderen Zimmer sind miteinander verbunden und eignen sich als Schlaf- und Ankleidezimmer. Das moderne Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche rundet die Etage ab.

Das Haus ist voll unterkellert. Zwei beheizbare Räume in gleicher Größe können Sie als Hobbyraum, Werkstatt oder Arbeitszimmer nutzen. Dazu kommen ein Heizungsraum und eine Waschküche.

Technik und Modernisierungen:

•2000: Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen, Zählerschrank, Hofentwässerung erneuert, Dach neu eingedeckt, Einfassungen / Regenrinnen in Kupfer
•2010: Innentüren Massivholz
•2012: doppelt verglaste Holzfenster eingebaut, passend zum Baustil des Hauses
•2018: Tageslichtbad und Gäste-WC modernisiert, elektrische Rollläden und elektrisches Hoftor
•2023: Photovoltaikanlage mit 7,5 kW Leistung und Speicher mit 6 kWh

Bebauungsmöglichkeit:

Das Grundstück unterliegt den Regelungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die Bebauung orientiert sich dabei an Art und Maß der umliegenden Nachbarschaft, die zum Teil über zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss verfügt. Im hinteren Gartenbereich ist ein Anbau denkbar. Ob und in welchem Umfang dieser möglich ist, sollte vorab mit dem Bauamt geklärt werden.

Fazit:

Das Haus verbindet historische Bausubstanz mit modernisierter Technik und bietet Platz für Wohnen, Arbeiten und Hobbys. Wer ein Haus mit Geschichte sucht, das technisch auf einem soliden Stand ist, einen großen Garten mitbringt und die Möglichkeit bietet, sich weiter räumlich zu vergrößern, sollte nicht lange zögern.

Gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein. Das Team von Rösner & Partner Immobilien steht Ihnen für weitere Informationen jederzeit zur Verfügung.

Herr Björn Rösner
Tel. 06192 8079165
info@roesnerundpartner.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Rüsselsheim am Main, allgemeine Ortsbeschreibung: Rüsselsheim zeigt seinen Charakter besonders deutlich auf dem Weg vom Marktplatz ans Mainufer. Hinter den Straßen der Innenstadt öffnet sich der Blick aufs Wasser, und nur ein Stück weiter liegen der Verna-Park und die Festung. Die Backsteinbauten des alten Opel-Werks erinnern daran, wie sehr die Industrie die Stadt geprägt hat. Dieser Wechsel zwischen Flusslandschaft, Stadtleben und gewachsenen Wohnquartieren macht Rüsselsheim zu einem eigenständigen Wohnort mitten im Rhein-Main-Gebiet.

Infrastruktur & Nahversorgung: Für den täglichen Einkauf stehen Supermärkte, Bäckereien und weitere Geschäfte in der Innenstadt und in den Stadtteilen zur Verfügung. Auf dem Wochenmarkt am Marktplatz gibt es frische Lebensmittel, und rund um die Innenstadt ergänzen Cafés, Restaurants und Läden das Angebot. Arztpraxen und Apotheken sind im Stadtgebiet vertreten. Mit dem GPR-Klinikum gibt es zudem ein Krankenhaus vor Ort.

ÖPNV & Verkehrsanbindung: Mit den Bahnhöfen Rüsselsheim und Rüsselsheim Opelwerk ist die Stadt an das regionale Schienennetz angebunden. Am zentralen Bahnhof halten die S-Bahn-Linien S8 und S9 sowie Regionalzüge. Es bestehen Direktverbindungen nach Frankfurt, Mainz und Wiesbaden sowie zum Frankfurter Flughafen. Der Busbahnhof liegt direkt am Bahnhof und erleichtert den Umstieg in die Stadtbusse. Mit dem Auto bieten die A60 und die A67 Anschluss an das regionale Autobahnnetz. Damit kommen für viele Wege zur Arbeit oder in die umliegenden Städte sowohl Bahn als auch Auto infrage.

Schulen & Kindergärten: Über das Stadtgebiet verteilt gibt es Grundschulen und Kindertagesstätten. Zu den weiterführenden Angeboten zählen Gesamtschulen und Gymnasien. In den Kindertagesstätten werden je nach Einrichtung Kinder unter drei Jahren, Kinder im Kindergartenalter und Grundschulkinder betreut. Die zuständige Grundschule richtet sich nach dem jeweiligen Schulbezirk.

Bildung & Betreuung: Kindertagespflege und Betreuungsangebote an Grundschulen ergänzen das Angebot für Familien. Berufliche Schulen eröffnen weitere Bildungswege, und die Hochschule RheinMain ist mit ihrem Fachbereich Ingenieurwissenschaften in Rüsselsheim vertreten. Die Volkshochschule, die Musikschule und die Stadtbücherei bieten Möglichkeiten zum Lernen und zur Freizeitgestaltung über die Schulzeit hinaus.

Freizeit – Natur & Erholung: Das Mainufer lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein. Wer lieber im Grünen bleibt, findet im Verna-Park einen historischen Landschaftsgarten und im weitläufigen

Herr Björn Rösner
Tel. 06192 8079165
info@roesnerundpartner.de

Ostpark Platz für Bewegung und Spiel. Beides sind Orte, an denen sich auch nach Feierabend gut Zeit im Freien verbringen lässt. In der Festung ist das Stadt- und Industriemuseum untergebracht. Dazu kommen das Stadttheater und das Vereinsleben, das von verschiedenen Sportarten bis zu kulturellen Aktivitäten reicht.

Wirtschaft & Entwicklung: Opel hat die Entwicklung Rüsselsheims über Generationen geprägt und ist mit dem Werk bis heute in der Stadt präsent. Neben der Automobilindustrie gehören auch Handel, Handwerk und Dienstleistungen zur örtlichen Wirtschaft. Wie sich die Stadt weiterentwickelt, zeigt das ehemalige Opel-Altwerk am Rand der Innenstadt. Auf dem Areal sind bereits Unternehmen ansässig. Geplant ist ein gemischt genutztes Quartier, unter anderem mit Büros, Gastronomie, Hotels und Wohnen. Die alten Werkshallen bleiben damit ein sichtbarer Teil der Stadtgeschichte und erhalten zugleich eine neue Funktion.

Fazit: Rüsselsheim passt zu Menschen, die im Rhein-Main-Gebiet gut angebunden sein möchten und im Alltag vieles vor Ort erledigen wollen. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Kultur gehören ebenso zum Stadtleben wie eine Runde am Main oder im Ostpark. Die direkte Bahnanbindung macht die Stadt auch für Berufspendler interessant.

Herr Björn Rösner
Tel. 06192 8079165
info@roesnerundpartner.de



Garten mit Hütte



Garten

Herr Björn Rösner

Tel. 06192 8079165

info@roesnerundpartner.de



Seitenansicht mit Carport



Eingang und Freisitz

Herr Björn Rösner

Tel. 06192 8079165

info@roesnerundpartner.de



Vorderansicht

Herr Björn Rösner

Tel. 06192 8079165

info@roesnerundpartner.de

Sonstiges

Wir weisen darauf hin, dass unsere Angebote für den Erwerber provisionspflichtig sind. Im Erfolgsfall werden wir eine Käuferprovision in Höhe von 3,57 % inklusive 19 % gesetzlicher Mehrwertsteuer des beurkundeten Kaufpreises in Rechnung stellen. Alle unsere Angebote sind freibleibend. Ein Zwischenverkauf, Irrtümer und Auslassungen bleiben vorbehalten. Für die vom Eigentümer stammenden Objektdaten können wir keine Haftung hinsichtlich der Größe, des Zustands und Beschaffenheit übernehmen. Durch Ihre Immobilienanfrage erklären Sie sich als Interessent einverstanden, dass Rösner & Partner Immobilien Ihre Kontaktdaten erfasst.

Geldwäschegesetz (GwG): Gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 GwG ist unser Immobilienvertriebsbüro verpflichtet bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. Zu diesem Zweck erheben wir Ihre persönlichen Daten (Name, Anschrift, Geburtsdatum, Geburtsort und Nationalität) vor Anbahnung einer Geschäftsbeziehung. Dies erfolgt mittels einer Kopie Ihres Personalausweises oder durch die schriftliche Aufnahme durch einen unserer Mitarbeiter. Bei Firmen und juristischen Personen ist ein aktueller Handelsregisterauszug notwendig.

Bildmaterial: Einzelne Fotos wurden mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) bearbeitet. Die Bearbeitung beschränkt sich auf die Optimierung der Bildqualität sowie das digitale Entfernen persönlicher Gegenstände und das Aufräumen der Darstellung. Eine Umgestaltung der Räume oder eine Veränderung der baulichen Gegebenheiten erfolgt nicht. Raumaufteilung, fest verbaute Ausstattung und der erkennbare Zustand der Immobilie bleiben unverändert; Schäden oder Mängel werden nicht retuschiert. Soweit Vorher-Nachher-Darstellungen enthalten sind, werden Originalaufnahme und bearbeitete Ansicht entsprechend gekennzeichnet.

Herr Björn Rösner
Tel. 06192 8079165
info@roesnerundpartner.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Björn Rösner

Rösner & Partner Immobilien

Telefon: 06192 8079165

E-Mail: info@roesnerundpartner.de

Diese Immobilie online